

Grün als Wohnwunsch

Malottki, Christian von; Sabelfeld, Robert

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Malottki, C. v., & Sabelfeld, R. (2021). Grün als Wohnwunsch. *Stadtforschung und Statistik : Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*, 34(2), 44-51. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-75077-2>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-SA Lizenz (Namensnennung-Weitergabe unter gleichen Bedingungen) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY-SA Licence (Attribution-ShareAlike). For more Information see: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0>

Christian von Malottki, Robert Sabelfeld

Grün als Wohnwunsch

Grünstrukturen leisten einen wichtigen Beitrag für die Wohn- und Lebensqualität in Städten. Dieser Beitrag untersucht, welche Rolle ein grünes Wohnumfeld für Wohnstandortpräferenzen spielt und wie sich Präferenzen für wohnortnahe Grünstrukturen zwischen einzelnen Zielgruppen unterscheiden. Grundlage ist eine Metaanalyse der von BPD Immobilienentwicklung zwischen 2019 und 2021 auf bundesweiter und regionaler Ebene durchgeführten Befragungen von über 25.000 Haushalten. Die Ergebnisse zeigen, dass der eigene Garten einen zentralen Grund darstellt, warum viele das Einfamilienhaus im Grünen präferieren. Auch wird deutlich, dass sich private und öffentliche Grünflächen aufgrund unterschiedlicher Funktionen nicht vollständig substituieren lassen, sondern vielmehr einen ergänzenden Charakter haben.

Dr. Christian von Malottki

Senior Researcher, Gebietsentwicklung & Marktforschung, BPD Immobilienentwicklung GmbH Frankfurt am Main
✉ c.malottki@bpd-de.de

Robert Sabelfeld

Researcher, Gebietsentwicklung & Marktforschung, BPD Immobilienentwicklung GmbH Frankfurt am Main
✉ r.sabelfeld@bpd-de.de

Schlüsselwörter:

Befragung – Wohnpräferenz – Wohnwunsch – Garten – Grünfläche

Einführung

Das Haus im Grünen repräsentiert für viele Menschen die Idealvorstellung einer lebenswerten Wohnsituation. Seit einigen Jahren zieht es hierfür wieder vermehrt private Haushalte aus den Großstädten an die weniger stark verdichteten Stadtränder sowie das angrenzende Umland (Henger u. Oberst 2019). Dabei zeigt sich, dass neben dem Wunsch nach einem Eigenheim, größeren Wohnflächen, mehr Zimmern und überschaubaren Wohnkosten auch der Wunsch nach Ruhe und einem eigenen Garten hierfür eine wichtige Rolle spielen (Oberst u. Voigtländer 2021).

Der Wunsch nach einem grünen Wohnumfeld kommt nicht von ungefähr. Gemäß der von Edward O. Wilson 1984 formulierten "Biophilie-Hypothese" haben Menschen ein evolutionär bedingtes Verbundenheitsbedürfnis mit der Natur und eine hohe Affinität zu Lebensräumen, die sich für menschliches Leben als besonders vorteilhaft erweisen. Obwohl das Ausmaß, in dem sich Menschen zu Natur und Grün hingezogen fühlen, durchaus eine große Spannweite aufweist, wird die Biophilie-Hypothese von zahlreichen empirischen Untersuchungen gestützt, die einen Zusammenhang zwischen wohnortnahen Grünstrukturen, menschlichen Wohlbefinden und Lebensqualität aufzeigen (Kaplan 1995; Lennon et al. 2017).

Grünstrukturen wie Stadtwälder, Parks, private Gärten aber auch Abstandsgrün, Fassaden-, Straßen- und Dachbegrünungen leisten einen wichtigen Beitrag für das Stadtklima, indem sie Schatten spenden, die Evapotranspiration erhöhen und zugleich die Oberflächenstrahlung und -temperatur reduzieren (Bowler et al. 2010). Bäume und Grünflächen mindern zudem die Konzentration von Luftschadstoffen, reichern die Luft mit Sauerstoff an und haben so einen direkten Einfluss auf die menschliche Gesundheit (Haase 2016). Auch zeigen zahlreiche Studien, dass urbane Grünflächen einen positiven Einfluss auf die Häufigkeit körperlicher Aktivitäten haben, sofern sich diese in Nähe des Wohnorts befinden, eine ausreichende Qualität aufweisen und leicht zugänglich sind (Giles-Corti u. Donovan 2003; Kaczynski u. Henderson 2007). Darüber hinaus bieten öffentliche Parks und private Gärten als Rückzugsräume Stadtbewohnern eine wirksame Möglichkeit, sich einem stressigen und hektischen Alltag zu entziehen (Macnaghten u. Urry 2000). Sie fördern die individuelle Erholung, ermöglichen Naturerfahrungen und helfen so, negative Emotionen, Stress, Aggressivität und geistige Müdigkeit zu reduzieren (Korpela et al. 2001; Kuo u. Sullivan 2001). Neben dieser wichtigen Erho-

lungsfunktion bieten private und öffentliche Grünflächen auch ein breites Potenzial sozialer Funktionen. Als Begegnungsräume ermöglichen sie soziale Interaktionen verschiedener Bevölkerungsgruppen, bieten Sport- und Spielmöglichkeiten und fördern so nicht nur die soziale Kohäsion innerhalb des Quartiers, sondern auch die Identifikation der Stadtbewohner mit ihrer Wohnumgebung (Haase 2012). Darüber hinaus leisten Grünstrukturen auch einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität, fördern die Umweltbildung und können zudem auch einen ästhetischen Wert haben (Haase 2016).

Wie man sieht, bietet das Grün der Städte ihren Bewohner ein breites Spektrum sogenannter Ökosystemdienstleistungen, von denen sie direkt und indirekt profitieren können (Haase 2012). Der Mehrwert, den Grünstrukturen für die Wohn- und Lebensqualität in Städten bietet, kapitalisiert sich zum Teil auch in Kauf- und Mietpreisen von Wohnimmobilien (Wüsteman et al. 2016). So stellen zahlreiche nationale (Kholodilin u. Mense 2012; Promann 2012, Wüstemann u. Kolbe 2017) und internationale (Acharya u. Bennett 2001; Bolitzer u. Netusil 2000; Morancho 2003) Studien eine erhöhte Zahlungsbereitschaft für Wohnlagen mit qualitativ hochwertigen, ausreichend großen gut zugänglichen Grünflächen fest. Zugleich zeigt sich, dass intrinsische (gebäude- und grundstücksbezogene) Variablen wie Wohnfläche und Anzahl der Zimmer einen wesentlich stärkeren Einfluss auf den Immobilienpreis haben als extrinsische (lagebezogene) Variablen wie der Zugang zu städtischen Grünflächen (Wüstemann u. Kolbe 2017). Es ist jedoch davon auszugehen, dass Grünstrukturen innerhalb der individuellen Nutzenfunktion eine nicht unwesentliche Rolle spielen und damit auch Einfluss auf die Wohnlagenpräferenz privater Haushalte nehmen. Zugleich zeigt sich, dass die Wahrnehmung und Präferenz von Grünstrukturen nicht nur von der Beschaffenheit der Grünstrukturen selbst (Zugang, Sicherheit, Größe, Typ, Zustand) sondern auch von den individuellen Eigenschaften ihrer Nutzer (Alter, Geschlecht, sozioökonomischer Status, Haushaltsgröße und -zusammensetzung, kultureller Hintergrund) sowie deren spezifischen Nutzenanforderungen (Erholung, körperliche Aktivitäten, Ruhe, etc.) abhängen (Farahani u. Maller 2018). Somit muss davon ausgegangen werden, dass ein und derselbe Garten oder Stadtpark auf individueller Ebene sehr unterschiedlich wahrgenommen und bewertet werden kann und zugleich sich Präferenzen für verschiedene Grünstrukturen im Laufe eines Lebens verändern können. Für die Schaffung attraktiver, nachhaltiger und lebenswerter Wohnquartiere ist es daher umso wichtiger, sich tiefergehend mit der Frage auseinander zu setzen, welchen Einfluss Grünstrukturen auf Wohnstandortpräferenzen haben und wie sich die zugrundeliegenden Anforderungen und Präferenzen für wohnortnahe Grünstrukturen auf Ebene einzelnen Zielgruppen unterscheiden. Diesen Fragen soll im folgenden Artikel nachgegangen werden.

Methodik und Fragestellung

Wohnungswahl und Wohnpräferenzen sind zentrale Themen der Wohnungsmarktforschung und wurden bereits aus verschiedensten theoretischen und methodischen Perspektiven untersucht (Mulder 1996). In der Regel finden hierfür zwei

methodische Ansätze Anwendung: die offenbarte Präferenz (revealed preference) und die angegebene Präferenz (stated preference). Während revealed preference Ansätze darauf abzielen tatsächliche getätigte Wohnstandort- und Wohntypentscheidungen zu erfassen, untersuchen stated preference Ansätze die beabsichtigte bzw. hypothetische Wohnstandort- und Wohntypwahl (Timmermans et al. 1994). Für die vorliegende Untersuchung wurde ein stated preference Ansatz gewählt, da dieser erlaubt Abwägungsprozesse besser zu verstehen und so Einblicke in die den geäußerten Präferenzen zugrunde liegenden Motivationen ermöglicht.

Bei der Durchführung von stated preference Befragungen ergeben sich durchaus Herausforderungen, denn auf die Frage „wünschen Sie es grün?“ werden Befragte in der Regel mit „ja“ antworten. Zugleich hängt die Präferenz für bestimmte Wohntypen oder Wohnlagen von einem Bündel verschiedener Faktoren ab, von denen der Aspekt Grün nur einer ist. So wird den ländlichen Räumen gemeinhin mehr Grün und Ruhe unterstellt – wobei diese raumstrukturelle Kategorie in Bezug auf Zentralität, Infra- und Sozialstruktur zugleich auch nachteilig sein kann. Ziel von Wohnwunschbefragungen muss es deshalb sein, die Befragten in Abwägungsentscheidungen zu bringen bzw. aus den erfragten Gründen für Entscheidungen sowie der Analyse des Zusammenhangs zwischen Sozialstruktur und Entscheidung Antworten auf die Frage nach dem Warum und der Präferenzreihenfolge zu finden. Aus Sicht eines Projektentwicklers im Wohnungsbau ist dies besonders wichtig, da i. d. R. nicht jedem Kunden innerhalb dessen Budgets ein alle Wohnwünsche erfüllendes Ideal (wie es so schön in Kurt Tucholskys Gedicht „Das Ideal“ beschrieben wird) angeboten werden kann, gleichzeitig aber möglichst viele dieser Wohnwünsche erfüllt werden sollen. Für die planende Kommune gilt letztlich das Gleiche – gerade, wenn es um politische Ziele wie Wohnraumversorgung, bezahlbares Wohnen oder soziale Mischung geht.

Um sicherzustellen, dass neue Wohngebiete von Anfang an bedarfs- und zielgruppengerecht geplant und entwickelt werden, führt die Marktforschungsabteilung von BPD Immobilienentwicklung regelmäßig Wohnwunschbefragungen durch, die die Präferenzen und die darauf aufbauenden Entscheidungen von Nachfragern aufdecken sollen. Hierfür wurden seit 2019 neben einer bundesweiten Befragung von rund 24.000 Haushalten auch mehrere projektbezogene, regionale Befragungen (u. a. Tübingen und Umgebung) von jeweils 600 Haushalten durchgeführt. Für die vorliegende Untersuchung wurden die Ergebnisse der bundesweiten und regionalen Befragungen einer Metanalyse zum Thema „Grün als Wohnwunsch“ unterzogen.

Im Folgenden sollen exemplarische Ergebnisse dieser Sonderauswertung vorgestellt werden, wobei der Fokus bewusst auf zwei Aspekte gesetzt wird, die mit dem Thema „Wohnen im Grünen“ oft in Verbindung gebracht werden: Das Wohnen auf dem Land und das Einfamilienhaus. Letzteres ist jüngst stark in die Diskussion geraten: Es gilt als Flächenfresser, Verkehrsverursacher und aufwändig zu dämmen. Allerdings entstand bei der politischen Diskussion teilweise der Eindruck, es ginge auch um verdichteten Siedlungsbau oder sogar das Wohneigentum an sich. Abgesehen von den berühmten Schottergärten ist der ökologische Wert privater Gärten hoch

(deGroot et al 2002; Tratalos et al. 2007) und sie sind ein wichtiger Bestandteil urbaner Grünstrukturen (Loram et al. 2007). Darüber hinaus entspricht das Haus mit Garten auch für viele jüngere Haushalte der Idealvorstellung einer lebenswerten Wohnsituation.

Grund genug also, den Blick etwas zu weiten und das Zusammenspiel zwischen der Präferenz für bestimmte Wohnstandort- bzw. Wohntypologien und der Rolle von wohnortnahen Grünstrukturen aus Perspektive unterschiedlicher Zielgruppen zu beleuchten.

Das Haus mit Garten: Wohnwunsch und Realität

Um dem Wunsch „Haus und Garten“ näher zu kommen, wird zunächst die Frage, ob man sich vorstellen könnte, in einen bestimmten Wohngebäudetyp (freistehendes Haus, Reihenhäuser, niedriger / hoher Geschosswohnungsbau, Wohnheim etc.) zu ziehen, so umkodiert, dass die Differenz zwischen dem beliebtesten Haustyp und dem beliebtesten Wohnungstyp in die weitere Analyse eingeht. Es geht also nicht so sehr darum, ob das Haus beliebt ist (das ist es sowieso), sondern um wie viel Kategorien auf der Ordinalskala das beste Haus (i. d. R. das freistehende) beliebter ist als der beste Geschosswohnungsbau (i. d. R. der niedrige). Im Folgenden bezeichnen wir die ermittelte Differenz als EFH-Neigung. Diese Variable regressieren wir auf diverse Einflussfaktoren, darunter auch die BPD-MOSAIC-Milieus, die nach Einkommen, Bildung, Alter und Wohnort geclusterte Zielgruppen darstellen (Joosten u. v. Malottki 2020). Dies erlaubt die EFH-Neigung nach Zielgruppen zu differenzieren.

Dabei zeigt sich (Anhang 1): EFH-Neigung ist v.a. ein Thema ländlicher Milieus. Ein hohes Einkommen befördert zwar die Wahrscheinlichkeit, dass das EFH gegenüber der Wohnung präferiert wird, im Vergleich zu den Milieus ist der Einfluss aber untergeordnet. Die Milieus gruppieren sich bzgl. ihrer EFH-Neigung somit insbesondere entlang ihres Wohnortes in Form eines Stadt-Land-Gradienten und nicht entlang ihrer jeweiligen Einkommen.

Der wichtigste Einflussfaktor ist jedoch das Alter. Dabei ist die Bevorzugung des Hauses gegenüber dem Geschosswohnungsbau an sich in der Gruppe der 30- bis 40-Jährigen am höchsten und nimmt dann ab. Anders sieht es jedoch aus, wenn man nicht den beliebtesten Haustyp mit dem beliebtesten Wohnungstyp vergleicht, sondern das gewichtete Mittel aller Haus- und Wohnungstypen untereinander. So zeigt sich, dass ältere Haushalte niedrigen Geschosswohnungsbau mit geringer Dichte gut bewerten, hohe Geschossigkeiten und bauliche Dichten jedoch stärker ablehnen als jüngere Haushalte. Zugleich spielen Kinder für die EFH-Präferenz nur eine vergleichsweise untergeordnete Rolle. Das Entscheidende ist, dass es sich nicht um einen Einpersonenhaushalt handelt – auch Paarhaushalte sind somit wichtige EFH-Nachfrager. Hinsichtlich der EFH-Neigung bestehen zudem gewisse regionale Unterschiede. So zeigt sich eine reduzierte EFH-Neigung insbesondere in den teuren Ballungsräumen, in der Fläche im teureren Süddeutschland sowie im historisch eher geschosswohnungsbaugeprägten Ostdeutschland (wobei hier der

Sondereffekt besteht, dass hoher und dichter Geschosswohnungsbau weniger abgelehnt wird als im Westen).

Eng verwandt mit der EFH-Neigung ist zudem die Frage, inwiefern ländlich geprägte Wohnstandorte präferiert werden. Dabei zeigt sich, dass die Präferenz für das Wohnen auf dem Land insbesondere von drei Faktoren beeinflusst wird:

- Wohnort – wer schon auf dem Land wohnt (ländliche Milieus), will da wieder hin.
- EFH-Neigung – wer ein EFH will (s. o.), hat eine Landpräferenz
- Einkommen – wer ein niedriges Einkommen hat, präferiert ländliche Wohnstandorte.

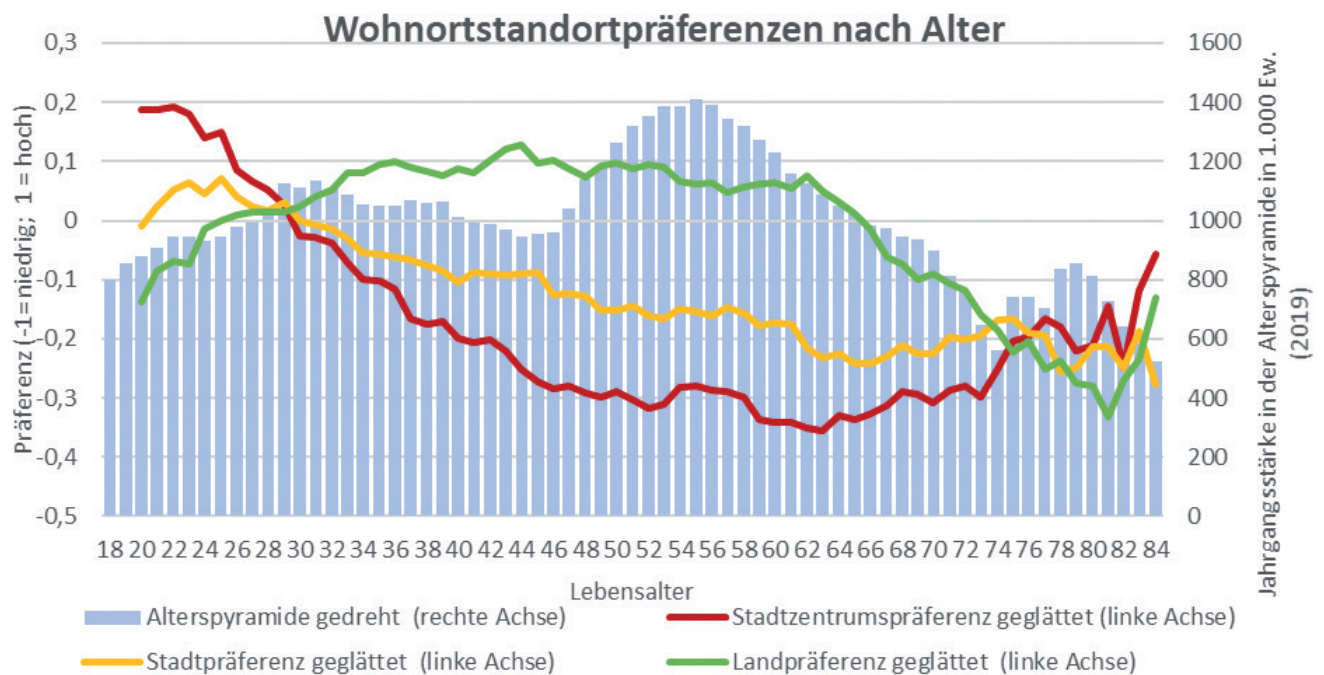
Die letzten beiden Punkte ergeben v. a. in der Kombination Sinn: Haushalte mit geringem Einkommen und hoher EFH-Neigung fliehen aufs Land. Positive Koeffizienten haben auch 50–70-Jährige und Haushalte aus Süddeutschland. Dies lässt sich damit erklären, dass diese vermutlich in Teilen im lokalen Vergleich ein niedriges Einkommen haben und zur Realisierung des EFH-Wunsches weiter raus müssen, auch wenn sie in den Einkommensdaten einer bundesweiten Befragung unauffällig sind.

Auch hier gibt es wieder einen Alterseffekt. Anders als bei den Gebäudetypen, wo sich in allen Gruppen stets die Präferenzreihenfolge freistehendes Haus – niedriger Geschosswohnungsbau – Reihennittelhaus – hoher Geschosswohnungsbau ergibt und nur der Abstand schwankt, sind die Wohnstandortpräferenzen im Mittel ungefähr gleich beliebt. Das Linienbündel der Wohnstandortpräferenzen sieht deshalb aus wie ein Bonbon: Von knapp unter 30 bis knapp über 70 Jahren präferieren Haushalte überwiegend suburbane und ländliche Standorte, davor und danach sind es die urbanen Lagen. Hält man sich die Diskussion um Junge in Schwarmstädten und Reurbanisierung bei Älteren vor Augen, so handelt es sich dabei im Vergleich zur langen Lebensmitte jeweils um relativ kurze Lebensabschnitte. Insbesondere bei Älteren muss hier – und auch bei einigen Punkten im Folgenden – unterschieden werden zwischen den „jungen Alten“ auf der Suche nach Land und Ruhe und den „älteren Alten“ auf der Flucht vor Gartenarbeit und Einsamkeit. Überlagert man diese Kurven mit einer gekippten Bevölkerungspyramide, so wird deutlich, dass die Phase der Reurbanisierung auch deshalb abgeschlossen ist, weil sich zwei demographisch starke Generationen (Baby Boomer und Echo Boomer) nun in den nächsten Jahren gemeinsam im Alter der Landpräferenz befinden (Abb. 1).

Nun kann die Realisierung der Präferenz für das Wohnen im Grünen aber an diversen Faktoren scheitern. Dies wird in der nächsten Regression deutlich, bei der die „wahrscheinlichste Entscheidung, beim nächsten (in den nächsten zehn Jahren anstehenden) Umzug in ein Haus zu ziehen“ als erklärende Variable einer binär-logistischen Regression verwendet wird.

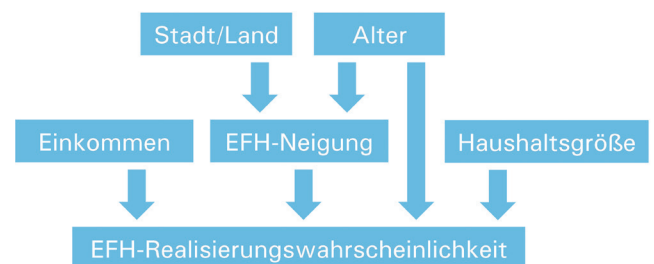
Hier spielt nun neben der oben diskutierten EFH-Neigung v. a. das Einkommen und die Haushaltsgröße eine zentrale Rolle. In der Realität wird die Wohnpräferenz mit den Konsequenzen der eigenen Lebensumstände (z. B. kleiner Haushalt, Nähe zur Kinderbetreuung oder Arbeit) abgewogen, so dass die tatsächliche Wohnstandortentscheidung oft zentraler, städtischer und mit weniger Wohnfläche ausfällt als ursprünglich gewünscht.

Abb. 1: Wohnstandortpräferenzen nach Alter (Quelle: Bundesweite BPD-Wohnwunschbefragung)



Ansonsten sind die Einflussfaktoren ähnlich wie bei der eher allgemeinen EFH-Neigung. Nur das hohe Alter gibt neben der ohnehin reduzierten Neigung nochmal einen zusätzlichen Abschlag auf die Wahrscheinlichkeit, der sich mit praktischen Erwägungen und möglicherweise finanziellen Rahmenbedingungen erklären lässt. Daraus ergibt sich der in Abbildung 2 visualisierte Zusammenhang der wesentlichen Einflüsse auf EFH-Neigung und der Wahrscheinlichkeit diese tatsächlich zu realisieren.

Abb. 2: Einflussfaktoren auf EFH-Realisierungswahrscheinlichkeit



Welche Rolle spielt Grün beim Hauswunsch?

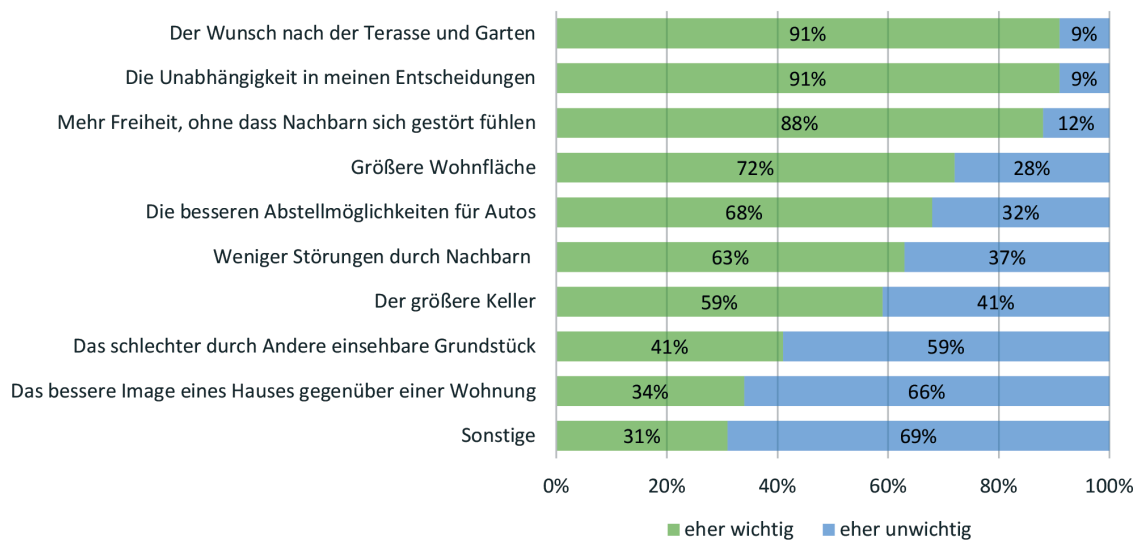
Für eine vorausschauende Planung gilt es nun, den Wunsch nach dem Einfamilienhaus im Grünen tiefer zu ergründen – zum einen, um dadurch flächensparendere Alternativprodukte zwischen Haus und Wohnung zu diskutieren, und zum anderen, um damit denjenigen Bevölkerungsgruppen, die sich das Haus nicht leisten können aber trotzdem wünschen, ein präferenzgerechtes Angebot machen zu können. Nun steht zu vermuten, dass wohnortnahe Grünstrukturen bei der Bevorzugung des EFH eine wichtige Rolle spielen. Diese lassen sich befragungstechnisch jedoch nur schwer von den damit korrelierenden Faktoren Ruhe und – zumindest im Falle von privatem Grün – auch vom Faktor Privatsphäre trennen. Teilt man diese Aspekte bei der Nachfrage nach den Entscheidungsgründen für die Präferenz des Einfamilienhauses auf, so zeigt sich, dass der eigene Garten zusammen mit der größeren Freiheit bei Entscheidungen und Nutzungsmöglichkeiten ein zentraler Grund für die Präferenz des Einfamilienhauses darstellt (Abb. 3). Diese Beobachtung wird auch in anderen Untersuchungen bestätigt (Rapoport 2000; Van Dam et al. 2002).

Auch die größere Wohnfläche spielt mit 72 % eine relativ wichtige Rolle für die Präferenz des Einfamilienhauses. Hierzu ist allerdings relativierend zu sagen, dass auf die Frage nach der bevorzugten Wohnfläche regelmäßig Durchschnittsresultate, die weit unter dem durchschnittlichen deutschen Bestands- und Neubau-EFH liegen (122 m² in der deutschlandweiten Wohnwunschbefragung, davon 39 % mit Werten unter 110 m²). Dies dürfte zum einen an der sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgröße liegen. Zum anderen kann bei Haushalten, die die Entscheidung für den Umzug in Richtung Land oder Suburbia treffen, eine größere Wohn- oder Gartenfläche auch als Kompensation für Einschränkungen bei der eigentlich auch gewünschten Zentralität dienen.

Die Gründe variieren auch zwischen den Untergruppen der Befragten: So legen die mittleren Jahrgänge (also genau die, die oben in der bundesweiten Befragung besonders stark aufs Land wollten) besonderen Wert auf die geringeren Störungen durch Nachbarn. Auch Privatsphäre spielt hier anders als bei Jungen und bei Familien mit Kindern eine größere Rolle.

Abb. 3: Begründung der EFH-Präferenz (Quelle: BPD-Wohnwunschbefragung Tübingen/Mödingen 2020)

Gründe für die EFH-Präferenz



Zudem zeigt die Auswertung der offenen Fragen, dass das Thema Haustierhaltung ebenfalls ein Grund für das Haus mit Garten sein kann. Wie wichtig dieser Aspekt verglichen mit anderen wie z. B. Wohnfläche und Privatsphäre ist, lässt sich vorerst nicht sagen und soll daher in späteren Befragungen Berücksichtigung finden.

Welche Art Grün soll's denn sein?

Eine weitere Frage, die sich stellt, ist, welche Art von Grünflächen präferiert werden und inwiefern öffentliches und teilöffentliches Grün private Gärten ersetzen können. Hier sind die Ergebnisse nicht besonders eindeutig. Sie lassen sich wohl am besten mit „von allem ein bisschen“ interpretieren. Damit sind im Idealfall privates Grün, halböffentliches Abstandsgrün und der Zugang zu öffentlichen Grünflächen bzw. der Zugang zur freien Landschaft alle vorhanden – wenn auch bei allen die Flächenansprüche nicht zwingend groß sind (auf die vergleichsweise geringen Wunsch-Grundstücksflächen wurde schon verwiesen). Auch das Thema Hecken / Uneinsehbarkeit vs. offene parkartige Landschaft führt zu keinen eindeutigen Ergebnissen. Vor die Alternative zwischen mehr eigener Garten oder mehr Park bzw. lieber nicht einsehbar oder lieber offen ergibt sich regelmäßig ein Antwortverhältnis von 50 zu 50. Die Beobachtung, dass eine große Mehrheit der Haushalte sich sowohl einen eigenen Garten als auch wohnortnahe öffentliche Grünflächen wünscht, findet sich in einer von Coolen und Meesters (2012) in die Niederlande durchgeführten Untersuchung. Es ist somit anzunehmen, dass sich private Gärten nicht ohne weiteres durch öffentliche Grünflächen substituieren lassen, da diese jeweils unterschiedliche Funktionen erfüllen und einen ergänzenden Charakter aufweisen.

Die Anforderungen, die Haushalte an die Funktionalitäten privater und öffentlicher Grünflächen haben, können zwischen verschiedenen Zielgruppen zudem deutlich variieren.

Halböffentliches Abstandsgrün mit Fußballverbot wird von ruhebedürftigen Silver Agern anders wahrgenommen als von Familien mit Einwanderungsgeschichte, die stärker auf die beiden Extremformen der öffentlich nutzbaren Grünfläche und kleiner privater nicht einsehbarer Gärten ansprechen und deshalb mit halböffentlichen offenen parkartigen Konzepten bei starken Nutzungseinschränkungen wenig zufriedenzustellen sind. Interessant ist auch hier wieder der Unterschied zwischen den jungen und den älteren Alten: Steht bei den jüngeren Alten die Ruhe im Vordergrund (und damit auch die Präferenz für die Einfriedung), kippt dies mit höherem Lebensalter, wenn es um die Vermeidung von Gartenarbeit und den Wunsch nach Sozialkontakten geht. Dass in der Brust eines oder einer deutschen 60-Jährigen durchaus zwei Seelen schlagen, kam im qualitativen Verfahren einer Fokusgruppe zum Ausdruck, die die Autoren durchführen ließen: Die Befragten beschwerten sich zunächst über den arbeitsintensiven Garten und den so begründeten Umzugswunsch, bevor sie zum Abschluss der Diskussion feststellten, dass auch hierfür letztlich wieder nur ein EFH mit Garten in Frage käme. Dieser Widerspruch findet sich auch in anderen Untersuchungen wie der von Boumeester et al. (2006), weshalb die Autoren davon ausgehen, dass für viele Menschen der eigene Garten eine nicht-kompensatorische Präferenz darstellt, da dieser im erheblichen Maße zur Wohn- und Lebensqualität beiträgt.

Zwingt man die Befragten in eine Entscheidung zwischen öffentlichem und privatem Grün, so entscheiden sich die ganz Alten sowie die Einpersonenhaushalte eher für öffentlich und Familien dann doch eher für den eigenen Garten, machen aber gleichzeitig in der Frage nach „was ist alles wichtig“ sowie in der anschließenden Online-Bilderbefragung (Abb. 4) deutlich, dass sie eigentlich sowohl privates als auch öffentliches Grün (v. a. Spielplätze) brauchen. Weniger finanzkräftigen, jüngeren und größeren Haushalten ist das öffentliche Grün generell besonders wichtig – ein plausibles Ergebnis angesichts der Tatsache, dass hier Bedarf und Nutzungsintensitäten erhöht sein dürften.

Abb. 4: Beispiele für positiv bewertete wohnortnahe Grünstrukturen



Zusammenfassung und Implikationen für die Stadtentwicklung

Auch schon ohne (aber erst recht mit) Corona und Homeoffice ist die Phase der Reurbanisierung weitestgehend abgeklungen. Seit einigen Jahren zieht es wieder vermehrt Haushalte aus den Großstädten in das angrenzende Umland. Die klare Präferenz für das Einfamilienhaus im Grünen steht dabei häufig im Konflikt mit dem politisch und planerisch erwünschten Konzept der kompakten Stadt und der Devise „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Die Schwarz-Weiß-Sicht auf Haus versus Wohnung erweist sich an dieser Stelle jedoch als wenig hilfreich. Aufgrund der Singularisierung sorgt eine wachsende Anzahl kleinerer Haushalte auch in Zukunft weiterhin für einen steigenden Wohnungsbedarf. Viele dieser Haushalte wünschen sich wohnortnahe Grünstrukturen, ohne dabei die Wohnflächenansprüche des durchschnittlichen 80er-Jahre-EFH zu haben, aber auch ohne dabei in dichten Geschosswohnungsbau ziehen zu wollen. Dies eröffnet die Chance und bietet gleichzeitig die Herausforderung, im Bereich des Siedlungsbaus an der Grenze zwischen dichten und kleineren EFH sowie niedrigeren, wenig dichten und grünen Geschosswohnungsbauten die Lücke zwischen Haus und Wohnung zu schließen. Eine besondere Herausforderung bieten dabei die Baby Boomer, die sich noch

in der Phase des „jungen Alters“ mit besonderen Ansprüchen an Ruhe, Privat-Grün und Privatsphäre befinden und mit zunehmendem Alter ihre Präferenzskala weg von der großen (Haus- und Grundstücks-) Fläche hin zu öffentlichem Grün und sozialen Kontakten verschieben dürften. Dies könnte in den nächsten Jahren für mehr Umzügen in dieser Altersgruppe sorgen als wir es von der Generation davor gewohnt waren.

Um den unterschiedlichen Ansprüchen verschiedener Zielgruppen an private und öffentliche Grünflächen möglichst gerecht zu werden gilt bei der Entwicklung neuer Wohngebiete die Devise „von allem ein bisschen“. Als Orte des Rückzugs, der Sicherheit und der persönlichen Entfaltung befriedigen private Gärten andere Bedürfnisse als öffentliche Grünflächen, deren Stärke in erster Linie in der Förderung zwischenmenschlicher Begegnungen, körperlicher Aktivität und Naturerfahrung besteht. In Wohngebieten gilt es daher verschiedene Grünstrukturen entsprechend der Bedürfnisse der Anwohnerinnen und Anwohner geschickt miteinander zu kombinieren. Allerdings bringt immer mehr von einem Typ auch nur begrenzten Zusatznutzen bei gleichzeitiger Verringerung der Siedlungsdichte. Neben einer geeigneten Kombination öffentlicher und privater Grünflächen gilt es bei der Planung daher nicht nur auf quantitative Aspekte wie Anzahl und Größe zu achten, sondern auch auf qualitative Aspekte wie Ästhetik, Ausstattung, Funktionalität und Zugänglichkeit.

Anhang – Tabelle 1

Tab. 1: Ergebnisse der Regressionsanalysen in der bundesweiten BPD-Wohnwunschebefragung

Bundesweite Befragung n = 24.000	EFH-Neigung (max. 2, min. -2)		Landneigung (max. 1, min. -1)		Wahrscheinlichster nächster Umzug ins Haus		Gewünschte Grundstücksgrößen in m ²	
	lineare Regression, OLS		lineare Regression, OLS		Binär- logistisch		lineare Regression, OLS	
Konstante/Basiswert	0,610	***	-0,259	***	-1,703	***	566	***
Milieu Die Oberschicht	0,211	***	-0,345	***				
Milieu Etablierte Stadtrandbewohner	0,247	***	-0,103	***				
Milieu Erfolgreiche Stadtmenschen	-0,147	***	-0,593	***				
Milieu Digitale Jungakademiker	-0,157	***	-0,538	***	-0,278	**		
Milieu Urbane Mittelschicht			-0,395	***			-46	*
Milieu Arbeitermilieu in Ballungsräumen	-0,050	**	-0,447	***	-0,328	***		
Milieu Geringverdiener in der Stadt	0,144	***	-0,123	***				
Milieu Aufsteiger mit einfacher Schulbildung	0,181	***	0,149	***				
Milieu Menschen im Strukturwandel	0,060	*	-0,324	***				
Milieu Geringverdiener in wirtschaftlich schwächeren Regionen			-0,217	***	-0,486	***		
Milieu Traditionelles Seniorenmilieu	0,167	***	0,172	***				
Milieu Baby-Boomer in stabilen Regionen	0,278	***	0,356	***				
Milieu Suburbane Familien	0,290	***						
Milieu Familien in stabilen Regionen	0,257	***						
Milieu Traditionelle Landfamilien	0,209	***	0,727	***				
Milieu Landbevölkerung in soliden Verhältnissen	0,356	***	0,785	***			112	***
Milieu Geringverdiener auf dem Land	0,338	***	0,643	***				
Einkommen gering	-0,097	***	0,077	***	-0,694	***		
Einkommen hoch	0,057	***	-0,130	***	0,295	***	37	**
Alter unter 30	-0,052	**	-0,229	***	-0,446	***	-36	**
Alter 30–40	0,060	***	-0,086	***			-56	***
Alter 50–60	-0,115	***	0,087	***	-0,369	***		
Alter 60–70	-0,311	***	0,108	***	-0,670	***		
Alter über 70	-0,470	***	-0,060	*	-1,253	***		
Kind vorhanden (Dummy)	0,045	**						
Haushaltsgröße 1 (Dummy)	-0,171	***	-0,100	***	-0,625	***		
Haushaltsgröße 3 und mehr (Dummy)	0,094	***			0,547	***		
Region Großraum Hamburg	-0,326	***			0,270	**		
Region Rostock/Vorpommern/Seenplatte	-0,325	***					210	***
Region Bremen und Umland	-0,150	***	0,135	**	0,481	***	115	***
Region Niedersächsische Städteregion	-0,251	***			0,381	**	-90	**
Region Münsterland/Emsland/Ostwestfalen	-0,095	***	-0,146	***	0,308	***	-43	*
Region Ruhrgebiet/Sauerland					0,412	***	-113	***
Region Rheinland			-0,084	***	0,223	**	-145	***
Region Rhein-Main	0,266	***			0,476	***	-140	***
Region Mosel/Saar/Westpfalz	0,058	*	0,135	***	0,583	***	-103	***
Region Rhein-Neckar / Karlsruhe	-0,161	***			0,264	*	-174	***
Region Südbaden	-0,276	***	0,163	***			-240	***
Region Großraum Stuttgart	-0,275	***	0,208	***	0,400	***	-181	***
Region Bodensee/Donau/Allgäu	-0,288	***	0,107	**			-62	*

Region Großraum München	-0,341	***	0,170	***			-99	***
Region Großraum Nürnberg	-0,283	***			0,477	***	-121	***
Region Großraum Berlin	-0,327	***	-0,142	***	0,216	*		
Region Thüringische Städteregion	-0,262	***					-98	**
Region Sächsische/mitteldeutsche Städteregion	-0,311	***					62	**
Umzugsneigung vorhanden	-0,143	***	-0,090	*				
Umzugsneigung Wohnungsmiete			-0,194	***				
Umzugsneigung Wohnungskauf			-0,327	***				
Umzugsneigung Hauskauf			0,102	*			70	***
Umzugsneigung Grundstückskauf			0,129	**			159	***
Umzugsneigung Hausmiete			0,219	***				
EFH-Neigung (Score)			0,275	***			22	**

*** statistisch signifikant mit Wahrscheinlichkeit von $\geq 99\%$

** statistisch signifikant mit Wahrscheinlichkeit von $\geq 95\%$

* statistisch signifikant mit Wahrscheinlichkeit von $\geq 90\%$

Literatur

- Acharya, G. u. Bennett, L. L. (2001): Valuing open space and land-use patterns in urban watershed. In: *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 22, S. 221–237.
- Bolitzer, B. u. Netusil, N. R. (2000): The impact of open spaces on property values in Portland, Oregon. In: *Journal of Environmental Management*, 59, S. 185–193.
- Boumeester, H. J. F. M.; Lamain, C. J. M., Marien, A. A. A.; Rietdijk, N. u. Nuss, F. A. H. (2006): Huizenkopers in profile: Onderzoek naar wensen van potentiële huizenkopers (Housing preferences of potential home owners). Voorburg: NVB.
- Bowler, D. E.; Buyung-Ali, L.; Knight, T. M.; Pullin, A. S. (2010): Urban greening to cool towns and cities: a systematic review of the empirical evidence. *Landscape and Urban Planning*, 97, S. 147–155.
- Coolen, G. u. Meesters, J. (2012): Private and public green spaces: meaningful but different settings. In: *Journal for Housing and the Built Environment*, 27, S. 49–67.
- Dam, F.; van Heins, S. u. Elbersen, B. S. (2002): Lay discourses of the rural and stated and revealed preferences for rural living. Some Evidence of the existence of a rural idyll in the Netherlands. In: *Journal of Rural Studies*, 18, S. 461–476.
- DeGroot, R. S.; Wilson, M. A.; Boumans, R. M. J. (2002): A typology for the classification, description and valuation of ecosystem function, goods and services. In: *Ecological Economics*, 41, S. 393–408.
- Farahani, L. M. u. Maller, C. (2018): Private Gardens as Urban Greenspaces: Can They Compensate for Poor Greenspace Access in Lower Socioeconomic Neighbourhoods?
- Giles-Corti, B. u. Donovan, R. J. (2003): Relative Influences of Individual, Social Environment and Physical Environment Correlates of Walking. In: *American Journal of Public Health*, 93 (9), S. 1583–1589.
- Haase, D. (2012): The importance of ecosystem services for urban areas: valuation and modelling approaches. In: *Interdisciplinary Initiatives for an Urban Earth*, 7, S. 4–7.
- Haase D. (2016) Was leisten Stadtoökosysteme für die Menschen in der Stadt? In: *Stadtoökosysteme*. Berlin, Heidelberg.
- Henger, R.; Oberst, C. (2019): Immer mehr Menschen verlassen die Großstädte wegen Wohnungsknappheit. In: *IW-Kurzbericht*, Nr. 20, Köln.
- Kaczynski, A. u. Henderson, K. A. (2007): Environmental Correlates of Physical Activity: A Review of Evidence about Parks and Recreation. In: *Leisure Sciences*, 29 (4), S. 15–351.
- Kaplan, S. (1995): The restorative benefits of nature: Toward an integrative framework. In: *Journal of Environmental Psychology*, 15, S. 169–182.
- Kholodilin, K. A. u. Mense, A. (2012): Internet-Based Hedonic Indices of Rents and Prices for Flats. Example of Berlin. In: *DIW Discussion Papers*, 1191.
- Korpela, K. M., Hartig, T., Kaiser, F. u. Fuhrer, U. (2001): Restorative experiences and self-regulation in favourite places. In: *Environment and Behavior*, 3 (1), S. 572–589.
- Kuo, F. E. u. Sullivan, W. C. (2001): Aggression and violence in the inner city: effects of environment via mental fatigue. In: *Environment and Behavior*, 33, S. 543–571.
- Joosten, H. u. v. Malottki, C. (2020): Wohnquartiere zielgruppengerecht entwickeln mit den BPD-MOSAIC-Milieus. BPD Immobilienentwicklung, 2020.
- Lennon, M.; Owen, D. u. Scott, M. (2017): Urban green space for health and well-being: developing an 'affordances' Framework for planning and design. In: *Journal of Urban Design*, 22 (6), S. 778–795.
- Loram, A.; Tratalos, J.; Warren, P. H.; Gaston, K. J. (2007): Urban domestic gardens: the extent & structure of the resource in five major cities. In: *Landscape Ecology*, 22, S. 601–615.
- Macnaghten, P. & Urry, J. (2000): Bodies of Nature: Introduction. In: *Body & Society*, 6, S. 1–11.
- Morancho, A. B. (2003): A hedonic valuation of urban green areas. In: *Landscape and Urban Planning*, 66 (1), S. 35–41.
- Mulder, C. H. (1996) Housing Choice: Assumptions and Approaches, *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 11, S. 209–232.
- Oberst, C.; Voigtländer, M. (2021): Haus oder Wohnung? Stadt oder Land? – Ein Auswahl-experiment zur Wohnstandortentscheidung.
- Promann, J. (2012): Die Berücksichtigung des Wohnwertmerkmals Lage in den Mietspiegel der deutschen Großstädte. Bestandsaufnahme, theoretische Einbettung und ein GIS-gestütztes Verfahren zur standardisierten Wohnlageermittlung. In: *Industrieökonomik*, 8.
- Rapoport, A. (2000): Theory culture and housing. In: *Housing, Theory and Society*, 17, S. 145–165.
- Timmermans, H.; Molin, E. u. van Noortwijk, L. (1994): Housing choice processes: Stated versus revealed modelling approaches. In: *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 9, S. 215–227.
- Tratalos, J.; Fuller, R. A.; Warren, P. H.; Davies, R. G.; Gaston, K. J. (2007): Urban form, biodiversity potential and ecosystem services. In: *Landscape and Urban Planning*, 83, S. 308–317.
- Wilson, E. O. (1984): *Biophilia*. Cambridge, MA: Harvard University Press, .
- Wüstemann, H.; Kolbe, J.; von Malottki, C. u. Vaché, M. (2016): Stadtgrün und Immobilienwerte. In: Kowarik, I., Bartz, R. u. Brenck, M. (Hrsg.) (2016): *Ökosystemleistungen in der Stadt – Gesundheit schützen und Lebensqualität erhöhen*, S. 196–202.
- Wüstemann, H. u. Kolbe, J. (2017): Der Einfluss städtischer Grünflächen auf die Immobilienpreise: Eine hedonische Analyse für die Stadt Berlin. In: *Raumforschung und Raumordnung*, 75, S. 429–438.